



**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**MUNICIPIUL DEVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA**



**ARHITECT - ȘEF**  
**DIRECȚIA URBANISM**

Deva, Piața Unirii nr. 4  
urbanism@primariadeva.ro



**APROBAT**  
**PRIMAR**  
**Lucian Ioan Rus**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. APOLLO S.A, în calitate de beneficiar, cu sediul în municipiul Deva, bdul 22 Decembrie, nr.37, județul Hunedoara înregistrată la nr.64254 din 19.06.2024 și a adresei de completare nr.104146/17.10.2024,

Ca urmare a proiectului nr.544/2024 elaborat de S.C. Delta Dumar Proiect S.R.L.,

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 08.11.2024 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, înființată în baza art.37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a HCL nr. 13/2014 privind înființarea C.T.A.T.U, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**

**NR. 18 din 20.12.2024**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal

pentru zonă de turism și servicii

**“RECONFORMARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE HOTEL ȘI FUNCȚIUNI CONEXE, AMENAJARE ACCES ȘI INCINTĂ”**

generat de imobilul situat în județul Hunedoara, municipiul Deva, intravilan, înscris în CF nr. 62017 Deva, nr. cadastral 62017, în suprafață de 3.929,0 mp, categoria de folosință curți-construcții, proprietar S.C. APOLLO S.A. cu drept de suprafață pentru S.C. QUASAR INDUSTRIES S.R.L, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 67/21.02.2024, prin care se solicită obținerea avizului de oportunitate.

Cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:**

Conform documentației anexată cererii pentru avizul de oportunitate, teritoriul asupra căruia se aplică reglementările documentației PUZ se constituie din terenul aflat în intravilanul municipiului Deva, identificat prin extrasul CF nr. 62017 Deva, având suprafața totală de 3.929,0 mp, aflat în proprietatea S.C. APOLLO S.A, drept de suprafață pentru S.C. QUASAR INDUSTRIES S.R.L, iar studiul urbanistic se va realiza pe suprafața aferentă unui perimetru lărgit în afara lotului astfel încât să cuprindă construcțiile învecinate, accesese și circulațiile din zonă - zona situată între str.Avram Iancu, bdul Iuliu Maniu și bdul Decebal;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:  
Categoriile funcționale propuse ale dezvoltării sunt construcțiile de turism - hotel, accese carosabile și pietonale, parări, zone verzi;
3. Indicatorii urbanistici – **POT maxim și CUT maxim se vor stabili prin Planul Urbanistic Zonal cu condiția respectării Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin (10) - sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei;**
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:  
Pentru realizarea investiției este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal ce se va întocmi în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176/16.08.2000 al MLPAT privind cadrul conținut; prezentarea pieselor desenate se va realiza în culorile standardizate conform ghidului metodologic;
  - **Documentația se va corela cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă – HCL nr.470/2018 pentru aprobarea PUZ CP "Amenajare zonă pietonală Centrul Istoric";**
  - Prin HCL nr.95/2022 s-a aprobat **Regulamentul privind infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană, din cadrul municipiului Deva**, care stabilește următoarele:
    - modul în care terenurile aflate în proprietate privată având destinația de drum deschis circulației publice trec în domeniul public al municipiului Deva;
    - conformarea circulațiilor noi propuse - dimensionare, profile;
    - modul echipării cu rețele edilitare a zonei reglementate.La elaborarea documentației PUZ se vor prelua reglementările prevăzute în Regulament;
  - la amplasarea obiectului de investiții se va ține cont de gradul de rezistență la foc al construcțiilor propuse precum și de gradul de rezistență la foc al construcțiilor din vecinătate, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
  - Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr.525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale, astfel:
    - 4.10. - Construcții de turism, respectiv:
      - 4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere;
      - 4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
      - 4.10.3. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic;
      - caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență;
  - se propune un nou acces la terenul pe care se va realiza investiția din str. Avram Iancu prin curtea clădirii Finanțelor Publice, identificată prin extrasul CF nr. 74050 Deva, aflat în proprietatea Consiliului Județean Hunedoara ;
  - ca urmare a realizării studiului de circulație s-a propus reconfirmarea profilului străzii Andrei Șaguna. Se vor păstra accesurile auto și pietonale la imobilele existente și arborii existenți în aliniament;
  - se va studia posibilitatea amenajării unei zone de tip drop in/ drop off în dreptul Colegiului Național "Decebal" pentru a putea fluidiza traficul dimineața și la ora ieșirii copiilor de la școală/grădiniță;
  - conform Anexei nr. 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; Nu este permisă parcare autoturismelor în afara incintei terenului reglementat; Pentru conformarea parării propuse în subsolul clădirii se va respecta Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022, aprobat prin Ordinul nr.172/2023; În cazul în care locurile de parcare amenajate nu vor fi ocupate în totalitate de clienții hotelului, se va permite accesul

și parcare autoturismelor celor care lucrează în zonă sau a celor care doresc să ajungă la instituțiile publice din zonă;

- pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului, conform Anexei nr.6 din RGU;
- amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de prevederile OMS nr.119/2014, de prevederile Codului Civil, precum și de Normativul P118/1999 în ceea ce privește distanțele minime de siguranță;
- obiectivul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de canalizare și alimentare cu apă potabilă prin grija investitorului, conf. Art. 13 al regulamentului de urbanism.
- se vor respecta prevederile Ordinului nr.862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă, Anexa 2;
- se va prezenta suportul topografic vizat OCPI care va fi folosit ca suport pentru planșele cuprinzând situația existentă și planșele cu propuneri și va fi însoțit de procesul verbal de recepție al lucrării topografice, cu evidențierea limitelor extrasului CF nr. 62017 Deva, prin care se identifică terenul pe care se dorește realizarea hotelului, precum și a celorlalte terenuri pe care se propun intervenții;
- pentru orice intervenții propuse în afara extrasului CF nr.60217 Deva se va obține acordul autenticat al proprietarului terenului;

5. Capacități de transport admise:

Se va asigura prin soluția urbanistică propusă confortul urban, astfel, soluția de transport admisă nu va depăși valoarea general admisă în zonă; Deoarece zona în care se află terenul pe care se dorește realizarea investiției este o zonă extrem de circulată, care nu face față nici în prezent afluxului de autoturisme, în special strada Andrei Șaguna, este necesară studierea întregului cvartal din punct de vedere al circulațiilor carosabile și a parcajelor, și reglementarea situației actuale pentru a putea rezolva și preluarea numărului mare de autoturisme care rezultă din funcționarea hotelului. (ținându-se cont de valorile reale ale traficului pe strada Andrei Șaguna în timpul anului școlar, când funcționează Colegiul Național "Decebal"). Propunerile de reorganizare a circulației care se referă la arealul format din str. Andrei Șaguna, str. Avram Iancu, bdul Decebal și str. Iuliu Maniu, presupun intervenții semnificative care vizează modificarea prospectului străzii Andrei Șaguna, inclusiv a parcajelor aferente, precum și crearea a două accesuri noi (din str. Avram Iancu prin curtea Finanțelor Publice respectiv din str. Andrei Șaguna în bdul Decebal printre blocurile N și M). În conformitate cu documentația pentru obținerea avizului de oportunitate, reorganizarea circulației trebuie finalizată până la punerea în funcțiune a obiectivului de investiții.

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z:

- **Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara;**
- **Avizul Ministerul Culturii și Identității Naționale - Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara;**
- **Acord Consiliul Județean Hunedoara pentru asigurarea accesului la obiectivul proiectat din str. Avram Iancu prin curtea Finanțelor Publice ;**
- **Aviz de amplasament emis de Rețele Electrice Banat;**
- **Aviz de amplasament emis de Apaprod Deva;**
- **Aviz pentru asigurarea presiunii și debitului emis de Apaprod Deva;**
- **Aviz de amplasament emis de Delgaz Grid SA;**
- **Aviz Orange România;**
- **Aviz Vodafone;**
- **Aviz RDS&RCS;**
- **Aviz Direcția Județeană de Sănătate publică Hunedoara;**

- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale;
  - Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru amplasare pe parcelă, conform Ordinului nr.180/2022;
  - Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru acces pe parcelă, conform Ordinului nr.180/2022;
  - Aviz Direcția A.D.P.P. din cadrul Primăriei Municipiului Deva;
  - Aviz Direcția A.D.P.P. din cadrul Primăriei Municipiului Deva – Registrul spațiilor verzi;
  - Aviz Direcția A.D.P.P. – Serviciul S.U.M.M.S.C.U.P. din cadrul Primăriei Municipiului Deva - Termoficare;
  - Aviz Direcția A.D.P.P. – Serviciul S.U.M.M.S.C.U.P. din cadrul Primăriei Municipiului Deva – Iluminat public;
  - Aviz Direcția A.D.P.P. – Serviciul S.U.M.M.S.C.U.P. din cadrul Primăriei Municipiului Deva – Platforme colectare selectivă;
  - Aviz Serviciul Informatică din cadrul Primăriei Municipiului Deva – pentru rețeaua de fibră optică;
  - Aviz I.P.J. Hunedoara – Biroul Rutier;
  - Studiu geotehnic;
  - Studiu de trafic;
  - Studiu de circulație;
  - Studiu istoric zonal;
  - Studiu de însorire;
  - Studiu asupra încadrării clădirii propuse în caracterul zonei – desfășurări de fronturi (vedere dinspre str. Andrei Șaguna, vedere dinspre strada Avram Iancu, vedere dinspre bdul 1 Decembrie 1918 și vedere dinspre strada Octavian Goga);
  - Aviz Consiliul Județean Hunedoara - prin Institutia Arhitectului Șef;
  - Avizul Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Deva.
7. Prin grija investitorului se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului conform procedurilor specifice indicate prin Ordinul 2701/2010. A fost parcursă etapa I de informare și consultare cu publicul, conform Raportului înregistrat cu nr.74088/18.07.2024.
8. Conform documentației depuse pentru obținerea avizului de oportunitate, toate cheltuielile legate de investiția propusă vor fi suportate de către beneficiar.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.67/21.02.2024, emis de Primăria Municipiului Deva

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de .....12.2024.

**Arhitect șef**  
Lăzăruț Raluca

